LA DEMEURE HISTORIQUE

L'association des monuments historiques privés
Fondée en 1924 - Reconnue d'utilité publique en 1965

Convention de mécénat n° 2014-082 R passée pour la Maison dite de la duchesse Anne entre la Demeure Historique, Madame Monique Lahellec, usufruitière et les nu-propriétaires

(Articles L. 143-2-1 et L. 143-15 du Code du Patrimoine)

La présente convention concerne la Maison dite de la duchesse Anne, 33 rue du Mur, 29600 Morlaix, monument historique classé en totalité par arrêté du 28 mai 1883, appelé ci-après le monument.

Elle est passée entre :

- la Demeure Historique, association reconnue d'utilité publique, domiciliée 57 quai de la Tournelle, Paris Vème, agréée le 8 juillet 2008 puis le 3 mars 2011 par le ministre chargé du Budget en application du 2 *bis* de l'article 200 et du *f* du 1 de l'article 238 bis du Code Général des Impôts, représentée par Jean de Lambertye, son président ;

- les propriétaires :
  - Madame Monique Lahellec, Le Kef, 29410 Saint-Thégonnec, usufruitière,
  - Madame Caroline Morin, 14 rue Tromenec Huella, 29280 Landunvez, nu-propriétaire,
  - Mademoiselle Edith Lahellec, 14 rue Laurent-Brolles, 43750 Vals-près-le-Puy, nu-propriétaire,
  - Monsieur Philippe Lahellec, 42 rue Léon-Gambetta, 29600 Morlaix, nu-propriétaire et représentant de l'ensemble des nus-propriétaires

Article premier La convention s'applique au programme de travaux décrit et évalué à l'annexe I. Les propriétaires déclarent, que ces travaux portent sur des parties classées du monument ou sur des parties dont le maintien en bon état est nécessaire à la conservation des parties inscrites.

Les propriétaires s'engagent à informer la Demeure Historique des modifications qui seraient imposées ultérieurement au programme par les autorités administratives.

Si les ressources recueillies par les propriétaires ne permettent pas d'engager la totalité du programme, ils le réduiront à due concurrence, avec l'accord de la Demeure Historique.

Les modifications de programme mentionnées aux deux alinéas précédents ne feront pas l'objet d'avenants à la convention. En revanche, les extensions de programme ne résultant pas d'exigences administratives donneront lieu à de tels avenants.

Article 2 Le plan de financement figurant à l'annexe II prévoit le concours de plusieurs mécènes. Ce plan pourra en tant que de besoin être modifié par les propriétaires, avec

LA DEMEURE HISTORIQUE

M.L CLM PL

EC 7

l'accord de la Demeure Historique. Cette modification ne fera pas l'objet d'un avenant à la convention.

Article 3 Les propriétaires déclarent qu'ils n'ont pas réalisé de revenus ou de profits nets dans le monument globalement, sur la période 2011-2013. Ils déclarent qu'il n'y a pas de dirigeant ni de directeur salarié à la Maison dite de la duchesse Anne.

Article 4 Les propriétaires s'engagent :
+ à lancer les travaux dès que deux conditions auront été remplies : l'obtention d'un financement pour chaque tranche de travaux par les subventions publiques ou le mécénat de 80 % du montant des travaux ; l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux ;
+ à mener ces travaux à bien dans les meilleurs délais ;
+ à remettre à la Demeure Historique une copie des devis retenus, de l'ordre de service et du procès-verbal de réception des travaux, dès qu'ils seront en possession de ces documents ;
+ de même, à remettre à la demande du mécène une copie de ces deux derniers documents ;
+ à les informer de tout incident grave pouvant affecter la marche des travaux ;
+ à compléter l'annexe III dès que possible (si elle n'est pas déjà complète).

Article 5 Compte tenu des empêchements énumérés par la loi et l'instruction administrative pour cause de parenté, d'alliance ou de présence dans certains conseils d'administration, les propriétaires s'engagent à remettre à la Demeure Historique des attestations d'absence d'empêchement conformes au modèle établi par elle, préalablement à tout don ou promesse de don, à l'égard de chacun des mécènes.

Article 6 Les propriétaires s'engagent pour eux-mêmes et leurs ayants droit à conserver le monument pendant au moins dix ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Cet engagement fait obstacle à la vente de l'immeuble, au démembrement de sa propriété (sauf pour cause de transmission à titre gratuit), à son échange, à son apport en société, à la cession de droits indivis.

Article 7 Les propriétaires s'engagent pour eux-mêmes et leurs ayants droit à ouvrir au public, pendant dix ans après l'achèvement des travaux, les parties du monument qui ont fait l'objet de ceux-ci. Le public sera admis à les visiter cinquante jours par an, dont vingt-cinq jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus, ou bien quarante jours par an au cours des mois de juillet, août et septembre. Les propriétaires en aviseront chaque année avant le 31 janvier la délégation régionale du tourisme, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsqu'une ou plusieurs conventions portant sur l'organisation de visites du monument par des groupes d'élèves de l'enseignement primaire ou secondaire, des groupes de mineurs encadrés par des structures d'accueil collectif à caractère éducatif mentionnées à l'article L 227-4 du Code de l'Action Sociale et des familles, ou des groupes d'étudiants auront été conclues entre les propriétaires et les établissements d'enseignement publics ou privés sous contrat d'association avec l'Etat ou les structures mentionnées, la durée minimale d'ouverture au public sera réduite. Cette réduction sera égale au nombre de jours au cours desquels le monument aura fait l'objet d'une telle visite, comprenant au moins vingt participants, entre le 1er septembre de l'année précédente et le 31 août ; elle ne pourra

M.L CLM PL
EL 9

excéder dix jours par année civile.

Les propriétaires s'engagent à participer, sur demande des services chargés des monuments historiques, aux opérations organisées à l'initiative du ministère chargé de la Culture ou coordonnées par lui et destinées à promouvoir le patrimoine auprès du public (Journées du Patrimoine, notamment).

Article 8 Les propriétaires s'engagent pour eux-mêmes et leurs ayants droit à informer la Demeure Historique, au moins un mois à l'avance, de tout événement contraire à l'article 6, ainsi que de toute réduction des horaires ou de l'étendue des visites.

Ils s'engagent à informer leurs héritiers ou donataires, dès l'entrée en vigueur de la convention, des obligations résultant des articles 6 et 7, et du risque de devoir rembourser l'aide reçue au cas où elles ne seraient pas respectées.

Article 9 En cas de succession incluant le monument, les héritiers pourront reprendre collectivement les engagements résultant des articles 6 et 7 pour la durée restant à courir. En cas de donation portant sur le monument, cette faculté de reprise sera ouverte au donataire.

Si ces engagements ne sont pas repris, la convention cessera de s'appliquer et le remboursement prévu à l'article 16 deviendra exigible.

Article 10 Les propriétaires s'engagent, pour une durée de dix ans à compter de la signature de la convention, à ne pas demander de réduction d'impôt au titre d'un don qu'ils effectueraient en faveur d'un autre monument privé ou d'un immeuble labellisé par la Fondation du Patrimoine.

Article 11 La Demeure Historique et le ou les mécènes n'auront aucune obligation de surveillance des travaux. Ils pourront néanmoins participer, s'ils le souhaitent, en qualité d'observateurs, aux réunions de chantier et à la réunion de réception des travaux. Leur absence de ces réunions ne les privera pas de la possibilité de présenter ultérieurement des observations, notamment s'ils estiment que les travaux ne sont pas conformes au programme, au permis de construire ou à l'autorisation administrative, et de faire valoir leurs droits en conséquence.

Article 12 Les demandes d'acomptes et les factures de travaux seront émises par les entrepreneurs au nom d'un des propriétaires et visées par l'architecte, qui attestera de leur conformité au programme et aux devis retenus. L'un des propriétaires les visera à son tour et attestera de la réalité des prestations effectuées. Il transmettra ces pièces à la Demeure Historique, qui règlera les entrepreneurs dans la limite de la somme disponible. Les propriétaires n'étant pas assujettis à la TVA, la Demeure Historique règlera le montant TTC.

En conséquence, les propriétaires ne feront figurer ni les dépenses de travaux ainsi prises en charge ni les règlements correspondants de la Demeure Historique aux entrepreneurs dans leur déclaration de revenus. Ils n'y feront figurer que la fraction restant à leur charge.

Article 13 Avant de régler une facture, la Demeure Historique s'assurera, au vu du document lui-même ou du devis, qu'il s'agit bien d'une dépense de réparation ou de restauration historique. Les honoraires correspondants d'architectes et de cabinets d'études pourront également être réglés par la Demeure Historique.

M.L CLM PL
EL 7

Elle ne sera en aucune manière tenue de contrôler les montants figurant sur les factures, la responsabilité de l'architecte et des propriétaires se trouvant engagée par leurs visas.

Article 14 (sans objet)

Article 15 Indépendamment de la commission d'ouverture de dossier acquittée de manière définitive par les propriétaires, la Demeure Historique retiendra pour ses frais de gestion 2% du montant du ou des dons qu'elle aura reçus.

Dans le cas d'un mécénat de compétence ou en nature, les frais de la Demeure Historique seront prélevés sur les fonds de mécénat disponibles ou feront l'objet d'une facturation aux propriétaires.

Article 16 En cas d'erreur significative entachant l'une des déclarations mentionnées aux articles premier, 3 et 5, les propriétaires devront rembourser à la Demeure Historique le montant des règlements pour travaux qu'elle aura effectués. Cette obligation incombera également, après eux, à leurs ayants droit, même s'ils ne sont pas responsables de l'erreur commise. S'agissant de l'article premier, le remboursement sera proportionnel à l'incidence de l'erreur. S'agissant des articles 3 et 5, le remboursement sera total.

En cas de manquement aux engagements pris aux articles 6 et 7, les propriétaires et leurs ayants droit devront rembourser à la Demeure Historique le montant des règlements pour travaux qu'elle aura effectués. Ce montant sera toutefois réduit de 10 % pour chaque année, au-delà de la cinquième, au cours de laquelle les engagements auront été respectés.

Article 17 Les propriétaires s'engagent, pour le cas où le total des subventions publiques et de l'aide fournie par la Demeure Historique excèderait le coût des travaux, à reverser l'excédent à cette dernière.

Article 18 Si un mécène n'honore pas une promesse irrévocable de don, la Demeure Historique lui adressera une mise en demeure, sauf renonciation au don par les propriétaires. Elle pourra subordonner l'engagement d'actions plus contraignantes à la prise en charge, par ce dernier, de tout ou partie des frais d'avocat et de procédure.

Si un mécène exerce un recours contre la Demeure Historique au sujet des travaux ou de leurs résultats, les propriétaires, seuls responsables de ces travaux, devront prendre à leur charge la totalité des frais d'avocat et de procédure.

Article 19 La convention sera, dès sa signature, mise en ligne sur le site de la Demeure Historique (et sur celui des propriétaires), et remise au mécène pressenti. La Demeure Historique la transmettra au ministère chargé de la Culture, qui pourra la mettre en ligne sur son propre site s'il y a convenance. Après l'entrée en vigueur de la convention, la Demeure Historique la transmettra également au Bureau des Agréments de la Direction Générale des Finances publiques.

Article 20 Si leur importance est significative, les modifications de programme et de plan de financement mentionnées aux articles premier et 2 donneront lieu aux mêmes publications et transmissions.

M.L CLM PL
EL 9

Article 21 La convention entrera en vigueur lors de la réception, par la Demeure Historique, d'un don irrévocable d'un mécène ou d'une promesse de don comportant une échéance précise. Lorsque la promesse sera assortie d'une condition suspensive, la convention n'entrera en vigueur que lors de la réalisation de cette condition.

La Demeure Historique ne sera engagée qu'à concurrence du ou des dons effectivement reçus par elle, et diminués de la retenue prévue à l'article 15.

Article 22 En cas de difficulté d'interprétation de clauses de cette convention, la solution sera celle qui figure le cas échéant dans le Mode d'Emploi de la Demeure Historique. Un exemplaire à jour de ce guide a été remis aux propriétaires. Le tribunal de grande instance de Paris sera seul compétent pour connaître des litiges éventuels.

Fait à Paris le 11/04/2014.

Signatures :

Président de la Demeure Historique
Jean de Lambertye

des propriétaires
M. Labellec
Odile
Ch. Labellec

LA DEMEURE HISTORIQUE

Annexe I : Programme de travaux

Phase 1 : Travaux considérés comme urgents.

Sont considérés comme urgents, les travaux extérieurs liés aux toitures et aux maçonneries mais également les travaux intérieurs liés aux maçonneries et à la charpente.

1° Travaux extérieurs

Couverture et charpente :
Des désordres importants liés à des infiltrations d'eau sur la toiture affectent la maison.
Une mise hors d'eau est donc à faire d'urgence : la charpente devra être restaurée (remplacement à l'identique des poutres et solives endommagées) et la couverture refaite en prenant garde aux ardoises qui pourront être en partie récupérées (celles qui ne peuvent être conservées seront remplacées par des ardoises de Sizun).
La réfection des chéneaux en plomb et la mise en place de gouttière en cuivre sont également envisagées.

Maçonneries :
Les travaux de maçonnerie porteront essentiellement sur les cheminées. En effet, l'ensemble des souches des cheminées devra être révisé et consolidé.
Les têtes des murs arasées dans la cour sont ébranlées et envahies de végétaux, il est donc nécessaire de purger et consolider les maçonneries.
Pour la maçonnerie des intérieurs (mur Nord-Ouest), elle sera consolidée. Un rejointement et une réfection complète des enduits à la chaux des élévations intérieures de la maison sur cour seront réalisés.

2° Travaux intérieurs

Maçonneries :
Ces travaux de maçonneries consistent à remplacer les pierres endommagées de la cheminée du rez-de-chaussée côté cour mais également de reprendre les enduits intérieurs sur les murs nord et sud des salles côté cour et sur les lattis en bois dans les salles du troisième étage.

Charpente :
Au niveau de la charpente, certaines poutres dégradées par les infiltrations d'eau doivent être remplacées. Le parquet quant à lui sera remplacé à neuf par des planches de chêne chevillées et cloutées.

Travaux	Montant HT	TVA 20%
Maçonnerie - Taille de pierre	103 100 €	123 720 €
Charpente	68 900 €	82 680 €
Couverture	76 100 €	91 320 €
Menuiserie	5 900 €	7 080 €
TOTAL 1	**254 000 €**	**304 800 €**

M.L CLM PL
EC

Phase 2 : Travaux de restauration

Sont envisagés des travaux de restaurations portant sur les extérieurs et intérieurs du monument.

1° Travaux extérieurs

Maçonneries
Les maçonneries des façades sur rue et sur cour seront consolidées.
Les enduits extérieurs seront par ailleurs refaits à neuf au mortier de chaux.
Le mur de soutènement en maçonnerie de moellon de la première terrasse sera consolidé et l'escalier à vis restauré.

Charpente
Les façades de la maison sont composées de structures en pans de bois. Même si dans l'ensemble, les éléments composant ces pans de bois sont en bon état, certains éléments doivent être restaurés.

Les tirants métalliques mis en œuvre lors de la restauration de la maison à la fin du XIXème siècle seront conservés et les fers traités contre la corrosion.

Couverture
Afin de les protéger de la pluie, les pièces d'appui des pans de bois seront recouvertes de plomb.

Menuiserie
Les menuiseries intérieures et extérieures en bon état seront restaurées et celles qui sont trop endommagées seront remplacées.

Est également envisagé la reprise des ferrures en fer forgé et la pose de fermeture provisoire.

Enfin, seront fournis, façonnés et posés des verres à motifs géométriques losangés pour les menuiseries en bois extérieures.

2° Travaux intérieurs

Maçonnerie

Les élévations intérieures de la maison sur rue et du volume de pondalez bénéficieront d'une réfection complète : suppression des joints en ciment sur les pierres de taille, réparation des pierres cassées, badigeons au lait de chaux.
Le caniveau maçonné d'évacuation des eaux de pluie sera restauré et rejointoyé au mortier de chaux hydraulique. Idem pour les parties de sols en dallage granite.

M.L CLM PL
EL

Charpente

Pose d'un lambris de charpente ;
Les poutres et solives endommagées des plancher de la maison sur rue seront remplacées et sera mis en place à chaque étage un parquet en planche de chênes.

Menuiseries

L'ensemble de l'escalier en bois de pondalez et les galeries de distribution seront restaurées (marches et parquet) ainsi que deux escaliers d'accès aux combles.

Enfin seront restaurés la cloison menuisée du rez-de-chaussée et deux grilles en fer forgé.

Travaux	Montant HT	TVA 20%
Maçonnerie	132 800 €	159 360 €
Charpente	84 700 €	101 640 €
Couverture	2 900 €	3 480 €
Menuiserie	67 300 €	80 760 €
Vitrail	12 800 €	15 360 €
Polychromie	9 500 €	11 400 €
TOTAL 2	**310 000 €**	**372 000 €**

Frais annexes

	Montant HT	TVA 20%
Honoraires d'architecte (10%)	56 400 €	67 680 €
imprévu (7%)	39 480 €	47 376 €
Assurance (5%)	15 500 €	18 600 €
TOTAL 3	**111 380 €**	**133 656 €**

TOTAL 1 + 2 + frais annexes = 421 380 € HT soit 810 456 € TTC

Signature des propriétaires

M. Lahellec

M. Lahellec

LA DEMEURE HISTORIQUE
L'Association des monuments historiques privés
Fondée en 1924 - Reconnue d'utilité publique en 1965

M.L CLM PL
EL

Annexe II : plan de financement

	%	montant TTC
DRAC	40%	324 182 €
Région	20%	162 091 €
Département	7.7%	62 405 €
Intercommunalité	9.1%	73 751 €
Municipalité	3.2%	25 935 €
Total des Subventions publiques	**80%**	**648 364 €**
Mécénat	10%	81 046 €
Propriétaire	10%	81 046 €
Total	**20%**	**162 092 €**
Total	**100%**	**810 456 €**

Signature des propriétaires

M. Lahellec

Ph. Lahellec

LA DEMEURE HISTORIQUE

M. L CLM PL

EL

Annexe III

- Coordonnées des entreprises qui réaliseront les travaux.

En cours

- Echéancier de leur réalisation

Durée prévisionnelle des travaux phase 1 : 9 mois à compter de septembre - octobre 2014
Phase 2 : 9 mois également à compter d'octobre 2015

Signature des propriétaires

M. Lahellec

Ph. Lahellec

LA DEMEURE HISTORIQUE
L'Association des monuments historiques privés
Fondée en 1924 - Reconnue d'utilité publique en 1985

M.L CLM PL
EC